



Arkiv: FA-L05, TI-&37
Arkivsak: 22/8106- 22
Saksbehandler: Jeta Limani
Andreassen
Dato: 10.02.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 39/23	Formannskapet	21.03.2023
PS 24/23	Kommunestyret	28.03.2023

Vedtak - Fastsettelse av planprogram for Byplan Jessheim 2050

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 21.03.2023 - sak 39/23

Kommunestyret fastsetter planprogram for Byplan Jessheim 2050 datert 14.2.2023, med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 11-13.

Planprogrammet er justert med følgende:

- Naturmangfold er tatt med som eget tema
- Flere vurderingstema er supplert for å gjenspeile vurderingene som vil bli gjort, blant annet annet sentrumsavgrensning og nye formål, mobilitet, byrom, møteplasser og grønnstruktur, miljø, overvann og flom
- Listen av statlige og regionale føringer er oppdatert
- Oversikten over gjeldende og pågående reguleringsplaner er koblet til kommunens kartportal med oversikt over alle reguleringsplaner
- Oversikt over medvirkningsarrangementer
- Mindre språklige justeringer i teksten

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunestyret fastsetter planprogram for Byplan Jessheim 2050 datert 14.2.2023, med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 11-13.

Planprogrammet er justert med følgende:

- Naturmangfold er tatt med som eget tema
- Flere vurderingstema er supplert for å gjenspeile vurderingene som vil bli gjort, blant annet annet sentrumsavgrensning og nye formål, mobilitet, byrom, møteplasser og grønnstruktur, miljø, overvann og flom
- Listen av statlige og regionale føringer er oppdatert
- Oversikten over gjeldende og pågående reguleringsplaner er koblet til kommunens kartportal med oversikt over alle reguleringsplaner
- Oversikt over medvirkningsarrangementer
- Mindre språklige justeringer i teksten

Kort sammendrag:

Byplan for Jessheim 2050 utarbeides som én plan for hele Jessheim, med den avgrensningen som ble varslet i forbindelse med offentlig ettersyn av planprogram for arbeidet. Intensjonen er å legge til rette for en helhetlig og bærekraftig utvikling av byen i tiårene som kommer, samt forenkle eksisterende planverk. Planarbeidet har som ambisjon om å sikre at Jessheim styrkes som en attraktiv og fremtidsrettet regionby, med en utvikling som er forankret i, og som forsterker, stedets unike identitet.

Planprogram for Byplan Jessheim 2050 ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av Formannskapet den 25. oktober 2022 (sak 157/22). Høringsperioden var fra 8. november 2022 til 15. januar 2023. Sammen med innspill til planprogrammet, ble det også åpnet for arealinnspill. Det kom totalt 62 innspill, der 30 av innspillene omhandlet konkrete utviklingsarealer, både eksisterende og nye. I tillegg har det kommet en del generelle innspill til planarbeidet.

Arealinnspill nr.18) 22/9696-13, nr.29) 22/9696-24, og nr.52) 22/9696-52 som handler om nye arealer til utvikling mellom Gystadmarka nord og Nordby Park, samt arealer vest for E6 og sør for felt B8 i kommunedelplan for Jessheim Sørøst, er i konflikt med føringer om jordvern, kommunens grønne grense og utviklingsrekkefølge, og vil derfor ikke inngå i videre utrednings- og planarbeid. Øvrige arealinnspill vil bli vurdert og fremlagt Formannskapet i egen sak ila av våren 2023.

Vedlegg:

Planprogram Byplan Jessheim 2050 justert etter høring_endelig
Sammenstilling av høringsuttalelser til planprogram med kommentarer datert 13.02.2023
Alle innspill samlet datert 13.02.2023

Kommunestyret 28.03.2023:

Behandling:

Fra Ullensaker FrP, foreslått av Tom Staahle, Fremskrittspartiet

Planprogrammet må tilpasses plannivået på en mer hensiktsmessig måte, og ikke med et så utpreget detaljnivå på de områder som skal avklares i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Planprogrammet er utformet slik at kravet om områderegulering/felles planlegging fremstår så detaljert at det legger føringer som setter en ordinær områderegulering til side.

Utredninger og undersøkelser skal følge krav i pbl. §11, 5-10.

Føringer i planprogrammet og kommende planer for byplanen som omhandler formålsfordeling innenfor dagens sentrumsformål, må beholde en fleksibilitet i bestemmelsene som skaper rom for en optimal og markedstilpasset formålsfordeling i fremtidige detaljreguleringer for å ivareta gjennomførbare planer. Nivå og form for tema og krav skal avklares ifm arbeidet med respektive planforslag.

Av 45 representanter var 45 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Votering:

Formannskapets innstilling fikk 24 stemmer (AP, SP, SV, MDG, Krf, V, og R) og ble derved vedtatt mot 21 stemmer (FrP, H og Uavh.) avgitt for repr. Staahles forslag.

KST - PS 24/23 Vedtak:

Kommunestyret fastsetter planprogram for Byplan Jessheim 2050 datert 14.2.2023, med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 11-13.

Planprogrammet er justert med følgende:

- Naturmangfold er tatt med som eget tema
- Flere vurderingstema er supplert for å gjenspeile vurderingene som vil bli gjort, blant annet annet sentrumsavgrensning og nye formål, mobilitet, byrom, møteplasser og grønnstruktur, miljø, overvann og flom
- Listen av statlige og regionale føringer er oppdatert
- Oversikten over gjeldende og pågående reguleringsplaner er koblet til kommunens kartportal med oversikt over alle reguleringsplaner
- Oversikt over medvirkningsarrangementer
- Mindre språklige justeringer i teksten

Formannskapet 21.03.2023:**Behandling:**

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentanter.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

FSK - PS 39/23 Vedtak:

Kommunestyret fastsetter planprogram for Byplan Jessheim 2050 datert 14.2.2023, med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 11-13.

Planprogrammet er justert med følgende:

- Naturmangfold er tatt med som eget tema
- Flere vurderingstema er supplert for å gjenspeile vurderingene som vil bli gjort, blant annet annet sentrumsavgrensning og nye formål, mobilitet, byrom, møteplasser og grønnstruktur, miljø, overvann og flom
- Listen av statlige og regionale føringer er oppdatert
- Oversikten over gjeldende og pågående reguleringsplaner er koblet til kommunens kartportal med oversikt over alle reguleringsplaner
- Oversikt over medvirkningsarrangementer
- Mindre språklige justeringer i teksten

Bakgrunn for saken:

Ullensaker kommune og Jessheim er i stor vekst. Befolkningsframskrivninger tyder på at den sterke veksten vil fortsette. Dette gjelder spesielt i Jessheim som skal ta 75% av befolkningsveksten i kommunen, i tråd med gjeldende kommuneplan. Kommunen anslår at innen sommeren 2023 vil det være ca. 10.000 ferdig regulerte boliger innenfor Byplanens avgrensning, noe som er mer enn stor nok boligreserve fram mot 2050. I den videre utviklingen av byen er det også viktig å se hvilke andre funksjoner, i tillegg til bolig, som det vil det være behov for i framtiden.

Justert planprogram som fremmes til fastsettelse i denne saken gjør rede for arbeidet med ny Byplan, hvilke temaer og problemstillinger som vil bli vurdert og hvordan prosessen er tenkt gjennomført. Arbeidet vil bygge videre på omfattende arbeid som er gjort i forkant av formell planoppstart, både i form av strategier for mobilitet og byutvikling, utredninger og kartlegginger,

samt innbyggerinvolvering og medvirkning.

Saksopplysninger:

Om planprosessen og høringen

Byplan er kommunedelplan for Jessheim og rulleres i tråd med §11-13 i plan og bygningsloven, som sier at det skal utarbeides et planprogram i forbindelse med oppstart av arbeidet. Planprogrammet skal si noe om formålet med arbeidet, planprosessen med frister, opplegget for medvirkning og vurderingsbehov. Med andre ord er planprogrammet en plan for planen.

Planprogram for Byplan Jessheim 2050 ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av Formannskapet den 25. oktober 2022 (sak 157/22). Høringsperioden var fra 8. november 2022 til 15. januar 2023. Sammen med innspill til planprogrammet, ble det også åpnet for arealinnspill. Det har kommet inn totalt 62 innspill, av disse er 30 innspill til konkrete utviklingsarealer, både eksisterende og nye, i tillegg til generelle innspill til planarbeidet. Alle innspill er sammenfattet og kommentert. Relevante innspill for planprogrammet er kommentert mer detaljert, mens andre arealinnspill vil vurderes separat og fremlegges Formannskapet for siling i egen sak i løpet av våren 2023.

Om høringsinnspill

De fleste innsendere støtter grepet om å utarbeide en Byplan for helebyen og forenkle planverket. Enkelte uttrykker bekymring for detaljnivået på Byplanen og eventuelle konsekvenser av «innenfra-ut» utviklingsstrategi for områder i de to andre gjeldende kommunedelplanene.

Tilrettelegging for kollektiv, sikring av fremkommelighet for buss, og parkeringsnorm pekes ut fra flere hold som viktige tema å svare ut i ny Byplan. Det understrekkes at parkeringsnorm er et viktig verktøy for å kunne styre trafikken, og for å kunne tilrettelegge for andre trafikantgrupper samt kvalitet i gaterommene. Mange av innspillene reflekterer et tydelig ønske om å ha en mer restriktiv parkeringsnorm og se på soneinndeling av byen (ulike soner for sentrum og øvrige deler i byen).

Statlige og regionale høringsinstanser forventer at naturmangfold, jordvern, matproduksjon/urbant landbruk, kulturminner/kulturmiljø og kulturlandskap er problemstillinger som må løftes tydeligere fram i planarbeidet. Beskrivelse av tema i planprogrammet er justert for å gjenspeile dette, der blant annet naturmangfold er tilført som eget tema. Kommunen får ros fra statlige myndigheter for å ta tak i overvannsproblematikken, men flere påpeker at dette er noe som må sees nærmere på, både i lys av ansvar for flomveier, men også sikring av kulturminner/kulturmiljøer – der sikring av Gropavegen og områdene vest for E6 fra overvannsflom er meget viktig.

Flere høringsuttalelser handler om det grønne i byen – både å ta vare på og bruke eksisterende grønne områder til biologisk mangfold – men også tilrettelegge for nye. Flere av innsendere påpeker at det er viktig å se på kravene til uteoppholdsarealene, spesielt for sentrumsnære områder der det etterspørres en vurdering av kvalitet vs. størrelse. Dette er et tema som vil være meget viktig å belyse særlig med tanke på kommunens ambisjon om kvalitet i nabolag.

Justeringer etter høring

Planprogrammet er justert med følgende:

- Naturmangfold er tatt som eget tema
- Flere vurderingstema er supplert for å gjenspeile vurderingene som vil bli gjort, blant annet sentrumsavgrensning og nye formål, mobilitet, byrom, møteplasser og grønnstruktur, miljø, overvann og flom
- Listen av statlige og regionale føringer er oppdatert

- Oversikten over gjeldende og pågående reguleringsplaner er koblet til kommunens kartportal med oversikt over alle reguleringsplaner
- Oversikt over medvirkningsarrangementer
- Mindre språklige justeringer i teksten

Om arealinnspill

I høringsutkastet til planprogram står det at innenfor dagens kommunedelplaner er det tilstrekkelig med utbyggingsområder som dekker boligbehovet godt utover 2050-tidsperspektivet. Kommunedirektøren anbefalte at det ikke åpnes for nye utbyggingsområder til bolig ved denne rulleringen, men åpner for innspill som omhandler mulige formålsendringer. Det ble understreket at Byplanrulleringen vil dreie seg hovedsakelig om hvordan kvalitet i byutvikling kan sikres, samtidig som det gis tilstrekkelig fleksibilitet for framtidig utvikling.

Det har kommet 30 innspill knyttet til utbyggingsområder, der flere av disse handler om transformasjon av eksisterende bolig- og industriområder innenfor byplanens avgrensning. Det har også kommet flere innspill som handler om utvikling av store nye arealer utenfor den foreslåtte byplanavgrensningen. Dette gjelder arealinnspill nr.18) 22/9696-13, nr.29) 22/9696-24, og nr.52) 22/9696-52 som handler om nye arealer til utvikling mellom Gystadmarka nord og Nordby Park, samt arealer vest for E6 og sør for felt B8 i JSØ.

Kommunedirektøren vurderer at disse konkrete arealinnspillene ikke forenlige med føringer om jordvern, kommunens grønne grense og utviklingsrekkefølge, og vil derfor ikke vurdere disse innspillene videre i dette planarbeidet. Øvrige arealinnspill vil bli vurdert og fremlagt Formannskapet i egen sak.

Forankring av prosessen og medvirkning

I forbindelse med formell oppstart av planarbeidet og offentlig ettersyn av planprogrammet, ble det gjort omfattende medvirkning. I perioden fra 7.-19. november var det ByLAB på Rådhusplassen – åpent byplankontor, der vi var tilgjengelig for informasjon om planarbeidet og samlet inn innspill fra innbyggerne om utvikling av byen. Det ble gjennomført flere kveldsarrangementer, og på lørdager var det workshop med barna om tema byøkologi og arkitektur. Det ble også avholdt åpent møte under høringsperioden for planprogrammet. For nærmere informasjon om ByLAB-ene gjennomført våren og høsten 2022, vises det til orienteringssak med vedlagt rapport som legges frem i Formannskapet i eget møte.

I det videre arbeidet med Byplan vil kommunedirektøren ta initiativ til løpende dialog med planutvalget (Formannskapet), samt ved behov, legge fram saker for avklaring underveis. Øvrige råd og utvalg vil også bli orientert og involvert. Behovet for særmøter om mer avgrensede problemstillinger med eksterne aktører vurderes fortløpende. Statlige- og regionale myndigheter vil etter behov bli involvert underveis.

Vurderinger og konsekvenser:

Økonomi:

Byplanarbeidet, inkl. ulike medvirkningsaktiviteter, vil gjennomføres innenfor budsjettert ramme for 2023.

Miljø:

Ullensaker kommune skal bli en grønn foregangskommune. Arbeidet med Byplanen vil bære preg av denne satsingen, som sammen med folkehelse vil være en rød tråd gjennom arbeidet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Det vil gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse som del av utarbeidelse av planforslaget.

Universell utforming:

Universell utforming er sikret gjennom byggt teknisk forskrift (gjeldende TEK-17), men en bevisst holdning er viktig å fremme på alle nivåer. I Byplanarbeidet vil universell utforming være et viktig tema innenfor utforming av omgivelser, spesielt bygulv og byrom, i tråd med anbefalinger fra Formingsveileder for Jessheim sentrum (vedtatt 14.1.22).

Folkehelse:

Byutvikling er folkehelse. Tankegangen om «folkehelse i alt vi gjør» bør være en rød tråd også i arbeidet med ny Byplan. Planarbeidet vil blant annet legge vekt på løsninger som fremmer fysisk aktivitet (gåing og sykling), samt kvaliteter i byen og bygde omgivelser som skaper trivsel og styrker stedstilhørighet.

Forebygging av kriminalitet:

Utforming av omgivelsene påvirker i stor grad opplevd trygghet i samfunnet, og er et direkte bidrag til forebygging av kriminalitet. Planarbeidet vil gi føringer for utforming av uterom som ivaretar dette hensynet

Barn og unges interesser:

Planarbeidets skal legge til rette for gode nabolag med et godt oppvekstmiljø, møteplasser og byrom, der det er lagt til rette for lek og aktivitet gjennom hele året. Det vil også være viktig å ivareta interesser til store barn og ungdom, særlig med tanke på funksjoner og møteplasser.

Forslag til alternativer:

1. Justert planprogram for Byplan Jessheim 2050 fastsettes ikke, og sendes administrasjonen i retur for å innarbeide følgende ...

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren anbefaler at Formannskapet fastsetter planprogram for Byplan Jessheim 2050 datert 14.2.2023, med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 11-13.